

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH –
KGU DI BANK BTN CABANG SURABAYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Diploma III Jurusan Manajemen
Program Studi Manajemen Keuangan dan Perbankan



Oleh :

VIVI RACHMAWATI

NIM :2012110514

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2015**

TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH – KGU DI BANK BTN CABANG SURABAYA

Diajukan Oleh :

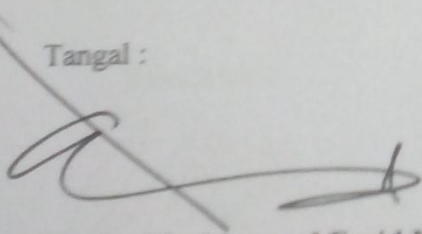
VIVI RACHMAWATI

NIM : 2012110514

Tugas akhir ini telah dibimbing
dan dinyatakan siap dipresentasikan

Dosen Pembimbing

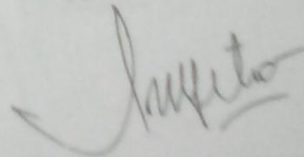
Tanggal :



Drs. Ec. Mochammad Farid MM

Co. Dosen Pembimbing

Tanggal :



Ali Soebijanto, S.H.M.H

TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH – KGU DI BANK BTN CABANG SURABAYA

Dipresentasikan Oleh :

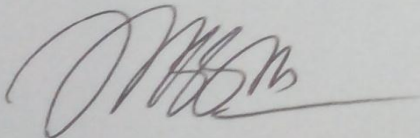
VIVI RACHMAWATI

NIM : 2012110514

Telah dipresentasikan di depan Tim Evaluasi
dan dinyatakan lulus evaluasi Tugas Akhir
pada tanggal.....

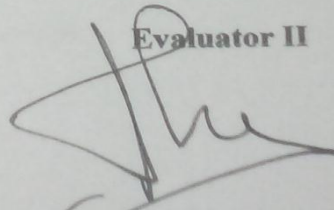
Tim Evaluasi ,

Evaluator I



Hj. Anggraeni S.E., M.Si.

Evaluator II



Drs. Ec. Sudjarno Eko Supriyono, M.M

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Vivi Rachmawati
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya , 16 April 1994
NIM : 2012110514
Program Pendidikan : Diploma III
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah
KGU di Bank BTN Cabang Surabaya

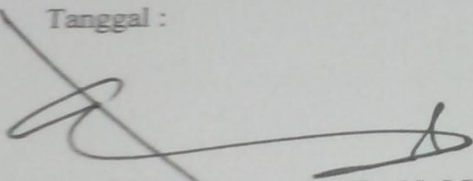
Disetujui dan Diterima baik oleh :

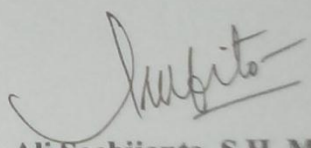
Dosen Pembimbing

Co Dosen Pembimbing

Tanggal :

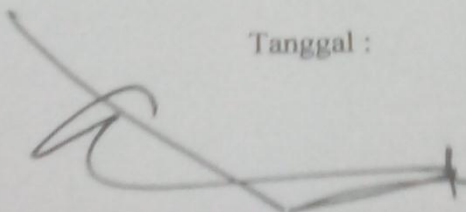
Tanggal :


Drs. Ec. Mochammad Farid, MM


Ali Soebijanto, S.H. M.H.

Ketua Program Diploma

Tanggal :


Drs. Ec. Mochammad Farid, MM

Motto :

“ Hasil yang akan kita dapatkan tergantung kepada usaha yang kita lakukan, berusahalah dengan baik karena kesuksesan akan hadir untuk orang yang tak kenal lelah”

Persembahan :

Atas nama Allah SWT Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dan dipersembahkan untuk kedua orang tua , saudara , teman dan sahabat STIE Perbanas Surabaya khususnya program Diploma , Dosen Pendamping, Dosen Wali dan semuanya yang sudah meluangkan doanya untuk penulisan Tugas Akhir ini.

KATA PENGANTAR

Pujisyukur bagi Allah SWT , shalawat serta salam kita panjatkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW atau segala rahmat dan hidayah-Nya, karena berkat hidayahnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “ Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah – KGU di Bank BTN Cabang Surabaya “ dengan baik dan tepat waktu.

Maksud dan tujuan dari penyusunan Tugas Akhir ini merupakan syarat dalam kelulusan untuk meraih gelar Ahli Madya (Amd) Program Studi Manajemen Keuangan dan Perbankan pada STIE Perbanas Surabaya. Ada pun judul dari Tugas Akhir Melalui Tugas Akhir ini penulis banyak belajar sekaligus memperoleh pengalaman-pengalaman baru , yang belum pernah diperoleh sebelumnya dan diharapkan pengalaman nantinya dapat bermanfaat di masa yang akan datang.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan dan kekurangan yang ada. Serta penulis menyadari betul bahwa penulisan laporan magang ini tidak akan berhasil tanpaa danya usaha, bantuan, serta dorongan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah sepantasnya penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. BapakLutfi, SE.,M.Fin selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
2. Bapak Drs. Ec. Mochammad Farid, MM selaku Ketua Program Diploma III dan dosen pembimbing yang dengan penuh kesadaran dan ketelitian telah memberikan saran, bimbingan dan bantuannya pada saya.
3. Bapak Ali Soebijanto, S.H.M.H selaku Co dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran dan ketelitian telah membantu saya dalam menyelesaikan TugasAkhir ini
4. IbuHj. Anggraeni, S.E.,M.Si. selaku dosen wali yang telah membimbing saya dari semester satu sampai saat ini dan memberikan pengarahan sebelum menulis Tugas Akhir
5. Seluruh Dosen dan Staff pengajar di STIE Perbanas Surabaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama masa kuliah.
6. Keluargayang dengan ketulusan dan keikhlasannya telah memberikan nasehat, saran, dukungan, semangat dan doa yang tiada hentinya mendoakan agar dapat meraih kesuksesan dan cita-cita yang saya impikan.
7. Teman-teman yang selalu menemani dan banyak membantu, mendoakan, memberi motivasi, dan memberi dukungan dalam penyusunan TugasAkhir ini.
8. Ibu Martinah selaku *Transaction Processing Sub Unit Head* yang telah mengizinkan saya dalam melakukan penelitian di Bank BTN Cabang Surabaya
9. Seluruh karyawan dan staff Bank BTN KCP Mulyosaridan Bank BTN Cabang Surabaya yang telah banyak membantu dalam proses pengumpulan data

Tiada kata – kata yang lebih selain ucapan terima kasih, semoga Allah memberikan balasan kebaikan atas segala bantuan yang diberikan kepada saya. Akhir kata penulis berharap semoga hasil penulisan laporan magang ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Surabaya, 9 Januari 2015

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIPRESENTASIKAN	ii
HALAMAN PRESENTASI TUGAS AKHIR	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRACT.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Penjelasan Judul.....	5
1.3 Rumusan Masalah.....	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Kegunaan Penelitian	8
1.6 Metode Pengamatan.....	8
1.7 Sistematika Penulisan Tugas Akhir	10

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Landasan Teori Bank	12
2.1.1 Pengertian Bank	13
2.1.2 Fungsidan Usaha Bank	15
2.1.3 Jenis Bank	21
2.2 Landasan Teori Kredit	22
2.2.1 Pengertian Kredit	22
2.2.2 Unsur-Unsur Kredit	23
2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit	24
2.2.4 Jenis-Jenis Kredit	26
2.2.5 Analisis Kredit	30

2.2.6	Pihak Yang Terkait Dalam kredit	35
2.2.7	Jaminan Kredit	36
2.2.8	Manfaat kredit	38
2.2.9	Ketentuan Penyediaan Kredit Konsumer	39
2.2.10	Peraturan Bank Indonesia	40
2.3	Landasan Perjanjian Kredit Perbankan	42
2.3.1	Perjanjian Kredit	42
2.3.2	Bentuk Perjanjian Kredit	42
2.3.3	Isi Perjanjian Kredit	43
2.3.4	Hapusnya Perjanjian Kredit	48
2.4	Landasan Teori Bunga Kredit	49
2.4.1	Perhitungan Bunga Kredit	49
2.4.2	Contoh Perhitungan Bunga Kredit	52

BAB III GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN

3.1	Sejarah Berdirinya Perusahaan	57
3.2	Visi dan Misi Perusahaan	61
3.3	Struktur Organisasi Perusahaan	62
3.4	Deskripsi Pekerjaan	63
3.5	Profil Usaha	68

BAB IV PEMBAHASAN MASALAH

4.1	Pengertian, Ketentuan dan Persyaratan	86
4.1.1	Pengertian KPR	86
4.1.2	Ketentuan Permohonan	86
4.1.3	Persyaratan Permohonan	87
4.2	Prosedur KPR KGU	88
4.3	Pihak Yang Terkait KPR KGU	96
4.4	Analisis Kredit, Jaminan Kredit dan Perhitungan Angsuran	97
4.4.1	Analisis Kredit	97
4.4.2	Jaminan Kredit	101
4.4.3	Perhitungan Angsuran	102
4.5	Proses Pelunasan	107
4.5.1	Pelunasan KPR Saat Jatuh Tempo	108
4.5.2	Pelunasan KPR Sebelum Jatuh Tempo	111
4.6	Permasalahan dan Penyelesaian	112
4.6.1	Permasalahan	112
4.6.2	Penyelesaian	112

BAB IV PENUTUP

5.1 Kesimpulan.....	116
5.2 Saran.....	119

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.3.1 : Struktur Organisasi Bank BTN	62

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.4.2.1. : AngsuranDebitur C <i>Flate Rate</i>	53
Tabel 2.4.2.2 : AngsuranDebitur C <i>Sliding Rate</i>	53
Tabel 2.4.2.3 : AngsuranDebitur C <i>Anuitas Rate</i>	54
Tabel 4.4.3.1 : AngsuranTiapTahun	104
Tabel 4.4.3.2 : AngsuranTiapBulan	104

DAFTAR LAMPIRAN

1. Form aplikasi Consumer Loan
2. Analisa Permohonan Kredit dan Keputusan Permohonan
3. Surat kepada Pemimpin Instansi / Perusahaan Pemohon
4. Surat Kuasa Pemotongan Gaji
5. Surat Keterangan Mengenai Rumah dan Penjual Rumah / Developer yang
akan dikaitkan dengan Kredit
6. Surat Ijin Penelitian
7. Surat selesai Penelitian
8. Tabel Anuitas KPR

**KGU – MORTGAGE DROPPING IMPLEMENTATION
IN BANK BTN SURABAYA BRANCH OFFICE**

Vivi Rachmawati

2012110514

E-mail : Vivi.rachma@yahoo.com

ABSTRACT

State Savings Bank (BTN) along the way in making history with all its achievements have proven its role in connecting the Indonesian community penchant for saving. With all his efforts, the BTN has taken a role in business development in all areas throughout the beloved homeland, Inonesia. The long journey that eventually brought the mission to be carried, ie a bank provider of funds for the growth of the national housing development with credit facilities (mortgages) has brought the BTN as banks only great through the noble task.

Provision of Housing Loanis the provision of home ownership arising from the interaction between the twoihaklender (bank) and the loan recipientis a business activity that has economic value and payments made in installments, and returned to a specific period with the added interest that has beendefined by the bankit self. In addition, administration of Housing Loan also has systems and procedures are easy and fast. Therefore, it isa factor that can affect people's credit home ownership through the bank, and also is one of the hall marks of Home Loan.

Keyword : KGU – Mortgages